QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 6/2017MH

Illum 15 ta' Frar, 2017

Fl-atti tar-Rikors Mahluf Numru 909/2016MH fl-ismijiet:

(1) George Felice (K.I. 820851M)
(2) Maria Felice Klaumann (K.I. 189874M)

Vs

(1)David Camilleri (K.I. 265454M)

(2)Dalco Limited (C8012)

(3)Ballut Blocks Services Limited (C8360)

Rat ir-rikos datat 4 ta' Jannar, 2017[1] fejn gie sottomess:

"Illi George Felice u martu Maria Felice-Klaumann intavolaw mandat ta' inibizzjoni numru 1276/2016 kontra l-Esponenti u Ballut Blocks Services Limited fit-2 ta' Settembru sabiex iwaqqaf lil tal-aħħar milli:

jeżegwixxu kwalsiasi xogħol ta' tħaffir, ta' bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmlu tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, u dawn fil-proprjeta', ċioe' s-sit

1

***li jinsab fi Bellavista Road, San Ġwann li qabel fuqu kien mibni l-villa jisimha "Esmiralda"* [...] *u dana qabel ma jerġgħu jirreintegraw il-blat sa bogħod ta' mhux anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju ta' bejn l-istess preċitat sit li skond is-soċjeta' Dalco Limited hija propjeta' tagħha u ż-żewġ blokkok ta' appartamenti, u ċioe' Bella Vista Court Block "A" u Block "B", li qegħdin fi Bellavista Road, San Ġwann, liema proprjeta', ċioe' Bella Vista Court Block "A" u Block "B"*;**

Illi dan il-mandat ta' inibizzjoni ġie milqugħ fit-totalita' tiegħu minn din l-Onorabbli Qorti fit-23 ta' Settembru 2016;

Illi l-Esponenti huma tal-fehma li mhuwiex raġonevoli li dan il-mandat jinżamm fis-seħħ fit-totalita' jew parti minnu u/jew li dak il-mandat fit-totalita' jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli skont l-Artikolu 836(1)(f) tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u l-Proċedura Ċivili (Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u li din it-talba għandha tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti għas-segwenti raġunijiet:

1. fil-kuntest fattwali, huwa ċar li qatt ma kien hemm u xorta m'hemmx raġuni, neċessita jew ġustifikazzjoni sabiex il-mandat jibqa' fis-seħħ, għalinqas parzjalment:

(i) permezz tal-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar PA/07737/06 maħruġ fil-21 ta' Ottubru 2008, l-Esponenti kisbu permess sabiex jwaqqgħu u jiżviluppaw l-villa jisimha 'Esmiralda', Triq Bella Vista, San Ġwann u propjetajiet ohrajn annessi u liema propjetajiet jappartjenu lis-socjeta rikorrenti;

(ii) Dalco Limited kienet infurmat lir-residenti tal-Bella Vista Court Blokk A u Blokk B dwar l-iżvilup li kien ser isir u anke saru l-ispezzjonijiet rikjesti, pero ħadd ma infurmahom bis-sidien tal-arji sovrastanti dawn il-Blokkijiet, ċioe l-intimati;

(iii) għall-ħabta ta' Settembru 2015 beda ix-xoghol ta' t-tħaffir fuq is-sit li qabel fuqu kien mibni l-villa jisimha 'Esmiralda', Triq Bella Vista, San Ġwann u propjetajiet ohra (is-'Sit') ;

(iv) mhux konstatat li t-tħaffir sar bi ksur tal-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili;

(v) għall-ħabta ta' Gunju 2015 l-intimati bdew ix-xogħolijiet fuq l-arji imsemmija;

(vi) kien biss fis-16 ta' Awissu 2016 li l-intimat George Felice ppreżenta protest ġudizzjarju numru 289/2016 kontra l-Esponent Dalco Limited u anke l-Perit Colin Żammit fejn talbu speċifikament 'sabiex immedjatament jirripristinaw il-blat entro f'bogħod ta' mhux anqas minn 76cm mill-ħajt diviżorju';

(vii) wara dan fuq l-inizjattiva tal-esponenti, il-partijiet iltaqgħu aktar minn darba sabiex jippruvaw jaslu għall-ftehim bonarju;

(viii) l-intimati ma riedux jaċċettaw l-ebda proposta għajr l-impossibli u minflok bdew jinsistu fuq kumpens allavolja la hu ċar x'inhu dannu, x'inhu l-ammont u kif l-Esponenti għandhom jkunu responsabbli għal dan;

(ix) fit-2 ta' Settembru 2016, l-intimati intavolaw il-mandat in kwistjoni u l-fatti li segwew diġa ġew deskritti hawn fuq;

(x) fil-kuntest ta' diskussjonijiet anke wara l-ħruġ tal-mandat, il-perit tal-Esponenti għamilha ċara li huwa impossibli li l-blat jiġi reintegrat għaliex dan m'għadux hemm, pero fl-istess nifs ġie propost li fejn tħaffer jiġi rinfurzat bil-konkrit (ara anness u mmarkat bħala 'Dokument DL1');
(xi) Illi bhala fatt ukoll jigi senjalat illi l-intimati kienu ilhom hmistax-il xahar minn mindu bdew jizviluppaw l-arja taghhom u ghalhekk mhuwiex assolutament il-kaz illi s-socjeta rikorrenti ghamlet ix-xogholijiet ta' skavar biswit il-hajt divizorju bil-mohbi

jew ad insaputa tal-intimati ghaliex dan kien fatt li seta' jigi kostatat fuq is-sit tax-xoghol.

2. t-talba fil-mandat ta' inibizzjoni mhux raġonevoli minħabba li tkopri s-Sit <u>kollu</u> (ara anness u mmarkat bħala 'Dokument DL2') meta huwa evidenti li (a) hija biss parti mis-Sit li *se mai* jista' jaffettwa d-drittijiet lanjanti mill-intimati, ċioe', id-distanza ta' sitta u sebgħin ċentimetru (76 cm) mill-ħajt diviżorju li jmiss ma' Bella Vista Court Blokk B; u (b) dan qiegħed iwaqqaf l-iżvilupp tal-Esponenti <u>kollu</u> mingħajr ebda sens ta' proporzjonalita';

3. l-insistenza tal-intimati sabiex iżżommu l-mandat ta' inibizzjoni *in vigore* mhux neċessarja u lanqas ġustifikabbli speċjalment minħabba li l-Esponenti diġa qalu lill-intimati informalment permezz tal-Perit Colin Żammit li lesti jagħmlu xogħol neċessarju sabiex jiġi rinfurzat dak li ġie mħaffer bil-konkrit u din l-offerta ġiet formalizzata waqt is-smiegħ ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni fid-19 ta' Settembru 2016 quddiem din l-istess Onorabbli Qorti (ara anness u mmarkat 'Dokument DL3') f'dan is-sens:

***Dr Vella għall-intimati* [ċioe' David Camilleri u Dalco Limited] *ddikjara li l-iżvilupp mertu ta' dan il-mandat ser jiġi emendat biex mal-kostruzzjoni jinbena ħajt mal-konfini tal-proprjeta' rikorrenti li jkun ta' ħxuna ta' 76cm, u dan tul il-konfini kollu tar-rikorrenti minn fejn beda sal-livell tal-iskavar, biex b'hekk jigi rispettat l-Art 439 tal-Kodici Ċivili*;**

4. minkejja dawn l-assikurazzjonijiet u l-*buona volonta* tal-Esponenti, l-intimati baqgħu ostinati sabiex jżommu l-mandat ta' inibizzjoni *in vigore* bil-pretensjoni li hemm xi danni (li la ġew identifikati u lanqas kwantifikati mill-intimati) li hija pretensjoni għall-aħħar frivola u vessatorja. Bil-*mala fede* u l-ebusija tar-ras tal-intimati, il-partijiet kollha (inkluż l-intimati stess!) spiċċaw f'limbu legali li ma jistux jinħarġu minnu sakemm (a) il-mandat ma jiġiex irtirat jew (b) ikun hemm sentenza finali fuq dan il-punt li tista tieħu tul konsiderevoli ta' żmien;

Illi għalhekk għal dawn ir-raġunijiet in-nuqqas ta' raġuni u ġustifikazzjoni sabiex il-mandat ta' inibizzjoni jibqa' totalment jew parzjalment fis-seħħ hija evidentissima u tissussisti t-talba għar-revoka tal-mandat;

Illi fl-alternattiv l-esponenti jidhrilhom b'kull rispett illi tezisti kawza gusta sabiex l-intimati jaghtu garanzija xierqa skont l-artiklu 838 A tal-Kap. 12 ghall-hlkas ta' penali li tista tigi mposta skont l-artiklu 836(8) tal-Kap. 12 u ghall-hlas ta' spejjez, danni u imghax billi kif intwera, kemm il-hrug kif ukoll z-zamma fis-sehh ta' dan il-mandat huwa agir malizzjuz u vessatroju;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet imssemija u tar-raġunijiet oħra li jistgħu jiġu sottomessi mill-Esponenti fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors skont il-liġi, l-Esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti :-

1. tħassar u tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni numru 1276/2016 fl-ismijiet premessi fit-totalita tiegħu jew parti minnu, kif jidrilha hi, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u l-Proċedura Ċivili jew fl-alternattiv thassar l-istess mandat in parte sabiex jigi liberat adegwatament parti mis-sit in kwistjoni u li dwar mhuwiex mahetieg li jinzamm il-mandat fis-sehh;

2. Fin-nuqqas jew anke fl-eventwalita li dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka in parte l-mandat in parte, tordna lill-intimati George Felice u Maria Felice-Klaumann jaghtu lill-esponent garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali, spejjez, danni u imghax ai termini tal-artilu 838A tal-kap. 12 u dan taht kull provvediment opportun u xieraq fic-cirkostanzi tal-kaz".

Rat id-digriet taghha tas-6 ta' Jannar 2017[2];

Rat ir-risposta tar-rikorrenti/konvenuti datata 12 ta' Jannar, 2017[3];

Ikkonsidrat;

Illi bla dubju kif ben espost fir-risposta ta' l-intimati l-ezami li trid taghmel hawn din il-Qorti tat-talba mressqa u cioe` r-revoka *in parte* jew *in toto* ta' dan il-mandat hija limitata a bazi ta' prima facie. Dan huwa kjarament rifless mill-ligi[4] u ben kristalizzat fil-gurisprudenza nostrali. Kif inghad fil-provediment fl-ismijiet **General Workers Union vs Malta Freeport Terminal Ltd** deciz ricentement fit-3 ta' Gunju, 2016.

"PRINĊIPJI LEGALI

5. Illi l-proċedura ittentata mill-Union rikorrenti hija bbażata fuq l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi fis-sub-artikolu 2 is-segwenti:

"Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bħal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent <u>prima facie</u> jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

6. Illi l-għan tat-talba odjerna għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni hija li żżomm persuna milli tagħmel xi ħaga li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat, u għal dan il-għan ir-rikorrenti jrid jipprova li mad-daqqa t'għajn <u>(prima facie)</u> huwa għandu dan il-jedd, u li tali mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tiegħu, b'dan li jkun hemm il-biża' li jekk ma jinħariġx tali mandat id-dritt tar-rikorrenti jintilef għal dejjem;

7. Illi għalhekk jidher ċar li l-elementi rikjesti sabiex jiġi spedit Mandat ta' Inibizzjoni huma: -

(a) Illi jkun jidher "prima facie" li min jitlob il-ħruġ tal-mandat għandu d-dritt li jimpedixxi li ssir xi ħaġa li biha jista' jirrekalu ħsara jew molestja;

(b) Il-mandat (recte) *huwa neċessarju biex jiġi konservat id-dritt tar-rikorrenti, u mhux sempliċiment biex jiġu evitati danni, li jistgħu dejjem jiġu kwantifikati u rimedjati b'azzjoni ad hoc.*

Dawn il-kondizzjonijiet huma kumulattivi.

8. Illi il-proċedura tal-mandat (recte) *ta' inibizzjoni hija waħda ta' natura eċċezzjonali u l-Qorti fil-konsiderazzjoni tal-istess għandha tiddeċiedi mhux il-mertu tal-kwistjoni, iżda biss fuq bażi ta' prima facie u dan stabbilit b'mod oġġettiv; li l-intimat ikun qed jagħmel atti li qed jikkawżaw ħsara lir-rikorrenti, u jekk ma jinħarigx tali mandat id-drittijiet tar-rikorrenti jiġu irrimedjabbilment preġudikati;"*[5]

Ghandhom ukoll ragun l-intimati fl-argument taghhom, illi l-mandat ta' inibizzjoni li tieghu qed tintalab ir-revoka jista jigi attakkat a bazi tar-rekwiziti formali tieghu. Dan mhux il-kaz in ezami. Hawn non si tratta ta' attakk minhabba nuqqas ta' segwiment tal-formalitajiet li trid il-ligi ghal validita` ta' mandat bhal dan kawtelatorju, imma talba ghar-revoka ta' digriet validu.

It-talba mressqa hija dik ta' revoka ai termini ta' l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad:

"(1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minn u, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

[5] Mandat ta' Inibizzjoni 693/2016

jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli".

Huwa car mill-qari ta' dan is-sub inciz illi f'dan il-kaz biex tirnexxi din it-talba jinhtieg li jintwera li fic-cirkostanzi m'huwiex aktar ragonevoli li l-mandat jinzamm fis-sehh jew li huwa gustifikabbli. Fil-provediment **Ryan John Farrugia vs Olive Gardens Investments Limited et** tat-3 ta' Settembru, 2012 per JRM 780/12 dan is-sub artikolu gie interpretat b'dan il-mod:

"Illi, tajjeb jew ħażin, minbarra dan biżżejjed jingħad li jekk, 'il quddiem, il-Qorti li ser tqis il-kwestjoni fil-mertu tasal għall-fehma li l-eżekutant m'għandux jedd għall-kumpens tad-danni minnu pretiżi, xorta waħda ma jistax jingħad li l-Mandat ma kienx ġustifikat. Is-suċċess jew telfien ta' kwestjoni fil-mertu ma tista' qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nħareġ b'mod vessatorju jew fieragħ[6]. Allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni ta' jekk huwiex raġonevoli li Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ jew jekk huwiex meħtieġ jew ġustifikabbli li tali Mandat jinżamm fis-seħħ ma tiddependi xejn mill-eventwali ċaħda tal-kawżali fil-mertu tat-talbiet tal-intimati eżekutanti;

Illi jingħad ukoll li id-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, ***wara l-ħruġ tal-Mandat,*** *tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ[6]. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ;"*

Ir-rikorrenti jilmentaw illi l-mandat qieghed jippregudikahom ghax se jzomm fit-tul il-progress ta' progett ta' zvilupp bi pregudizzju ovvju ghalihom. Apparti li jibbaza il-lanjanza taghhom biex tigi milqugha t-talba taghhom ghar-revoka in toto jew in parte ta' dan il-mandat, billi jichdu b'mod kategoriku li huma kisru kull provediment ta' l-artikolu 439 tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta koncernanti d-distanzi rikjesti, jressqu wkoll l-argument illi huma offrew lill-intimati li jibnu mal-kostruzzjoni "*hajt mal-konfini tal-propjeta` rikorrenti li jkun ta' hxuna ta'76cm u*

dan tul il-konfini kollu tar-rikorrenti minn fejn beda sal-livell tal-iskavar, biex b'hekk jigi rispettat l-artikolu 439 tal-Kodici Civili."[7]

Jsostnu li minkejja din l-offerta, l-intimati baqghu ostinato li jzommu l-mandat in vigore.

F'dan ir-rigward tfakkar il-Qorti illi sal-lum mhux qeghdin f'pozizzjoni, u lanqas huwa kompitu taghha f'dan l-istadju, li tiddetermina jekk id-distanzi stipulati fl-artikolu imsemmi gewx rispettati, barra minn hekk din il-qoxra proposta hija sissa biss hekk…proposta, u m'ghandha ebda hjiel jew indikazzjoni li l-istess tista' tissodisfa l-iskop ta' l-artikolu imsemmi.

In vista ta' dana l-Qorti tara li fil-fatt mid-data tal-hrug ta' dan l-att kawetelatorju sal-lum ma nbidlu ebda cirkostanzi li jimmilitaw favur it-talba in ezami. **Konsegwentament qeghda tigi michuda t-talba proposta taht l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

It-tieni talba mressqa hija dik ta' l-imposizzjoni ta' garanzija ai termini ta' l-artikolu 838 tal-Kap 12.

Dwar il-garanzija mitlub taht l-artikolu **838A tal-Kap 12** intqal dan:

"Illi l-Qorti hija tal-fehma li r-rimedju tal-għoti tal-garanzija huwa alternattiv għat-talba tat-tħassir tal-Mandat, u anzi jista' jingħata biss jekk kemm-il darba t-talba għat-tħassir tal-Mandat ma tintlaqax kollha jew imqar in parti, jiġifieri sakemm il-Mandat ikun b'xi mod għadu fis-seħħ. Li kieku ma kienx hekk, l-aħħar erba' kelmiet tal-artikolu partikolari kienu jkunu ddaħħlu fil-liġi għalxejn;

7

Illi minbarra dan il-liġi trid ukoll li lill-Qorti tintwera "kawża ġusta" biex twassalha tqiegħed fuq il-parti eżekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piż li toffri garanzija tajba. Il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx bħala "kawża ġusta" għall-finijiet ta' dan l-artikolu. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni;

Illi ngħad ukoll li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju[8], u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni. Minbarra dan, jidher li fejn persuna ntwera li kellha raġunijiet tajba biex toħroġ Mandat kawtelatorju u l-istess Mandat la kien eċċessiv, la fieragħ u lanqas vessatorju, għaldaqstant ma jitnisslux raġunijiet la għall-kundanna għall-ħlas ta' penali u lanqas għad-danni minħabba l-istess Mandat". – **(Francis Spiteri et vs Charles Darmanin et** – 25 ta' Awissu 2010).

Illi a bazi ta' din il-gurisprudenza din il-Qorti ma tarax kif din it-talba ghall-impozizzjoni ta' garanzija tista' tirnexxi. Minn dak rizultanti sal-lum, ma jirrizultax li l-mandat kawtelatorju mitlub huwa fieragh, vessatorju jew eccessiv tenut kont tal-jedd li jinhtieg li jigi kawtelat u dan irrelevanti jekk it-talba attrici tirnexxix jew le.

Konsegwentement anke din it-talba qeghda tigi michuda.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

John Muscat
Dep. Reg.